vereniging van
woningcorporaties



Datum
26 augustus 2015

Kenmerk
BBPZ/MCal/RRav/15-111

De Minister voor Wonen en Rijksdienst
Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties
De heer drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Onderwerp
Concept Wet doorstroming huurmarkt 2015

Geachte heer Blok,

Allereerst dank voor de mogelijkheid om te reageren op het conceptwetsvoorstel doorstroming woningmarkt 2015. Het is goed te zien dat u het door Aedes en de Woonbond gesloten Sociaal Huurakkoord onderdeel heeft gemaakt van het wetsvoorstel. Daarnaast heeft u de eerder aangekondigde maatregelen voor tijdelijke huur vormgegeven. Tenslotte heeft u, vooruitlopend op de resultaten van het gezamenlijke onderzoek van Aedes en de Woonbond naar passend wonen, een uitwerking gegeven aan een 5-jaarlijkse inkomenstoets.

In deze brief geven wij eerst onze reactie op hoofdlijnen en daarna meer specifiek op de afzonderlijke onderdelen van het conceptwetsvoorstel.

Hoofdlijnen
Het invoeren van de huursombenadering in 2016 is in lijn met het Sociaal Huurakkoord. Belangrijk motief voor dit akkoord is dat de huurstijging voor huurders, na de afgelopen jaren, naar een meer gematigd niveau gaat en dat daarmee de betaalbaarheid voor huishoudens die afhankelijk zijn van sociale huurwoningen minder onder druk komt te staan. De huursombenadering geeft verhuurders de mogelijkheid om op termijn de huurprijs beter in lijn te brengen met de kwaliteit van de woning. Ook kan de huursombenadering de doorstroming onder de huidige huurders bevorderen.
Het is echter in onze ogen geen goede zaak wanneer huurders in sociale huurwoningen (c.q. gereguleerde woningen) van particuliere verhuurders gemiddeld met een hogere huurstijging kunnen worden geconfronteerd dan huurders in sociale huurwoningen van corporaties. Het huurprijsbeleid van gereguleerde woningen (onder de liberalisatiegrens) zou in onze ogen onafhankelijk dienen te zijn van de eigenaar en vooral de huurder van de woning.

De voorgestelde maatregelen voor tijdelijke huur geven meer ruimte om in de verschillende woningmarkten maatwerk te leveren en tot een betere afstemming te kunnen komen in de beschikbaarheid van woningen voor specifieke doelgroepen. Het is positief dat de positie van (urgente) woningzoekenden, zeker in overspannen woningmarkten, nu door deze maatregelen verder wordt verbeterd.

Zoals in het Sociaal Huurakkoord reeds aangekondigd doen Aedes en de Woonbond gezamenlijk onderzoek naar passend wonen en zullen zij aan de resultaten daarvan consequenties verbinden. Dit onderzoek is naar verwachting eind september 2015 gereed. Helaas wordt in uw conceptwetsvoorstel hierop al gepreludeerd door het voorstel voor een 5-jaarlijkse inkomenstoets. Meerdere corporaties staan in beginsel positief ten opzichte van de mogelijkheid om een periodieke inkomenstoets in te voeren, om hoge inkomens die een sociale huurwoning bewonen meer huurstijging te geven, met als doel dat ze doorstromen en er ruimte komt voor mensen met een kleine portemonnee. Zij plaatsen echter wel grote kanttekeningen bij het huidige voorstel. Daarbij gaat het vooral om de te lange termijn waarop de toets plaats vindt (in vijf jaar kan veel veranderen), het in principe meewegen in de huursombenadering en de eenzijdige focus op inkomens. Daarom is het beter op dit punt met concrete maatregelen te wachten op de uitkomsten van het Aedes/Woonbond onderzoek.

Overigens vinden wij het teleurstellend en zelfs enigszins aanmatigend als u in uw memorie van toelichting stelt dat 'de sociale huursector weer bestemd wordt voor de oorspronkelijke doelgroep door de heroriëntatie van toegelaten instellingen op hun kerntaken.' We wijzen u er op dat meer dan 95% van de activiteiten van toegelaten instellingen altijd al gericht waren, zijn en blijven op de oorspronkelijke doelgroep. Hier wordt gesuggereerd dat woningcorporaties (bijna) niets meer deden voor hun oorspronkelijke doelgroep. Dat is bezijden de waarheid en doet woningcorporaties veel te kort! Wij verzoeken u vriendelijk de inleiding van de memorie te herschrijven.

Huursombenadering

In de uitwerking van de huursombenadering is een aantal aspecten niet geheel duidelijk. Zo is onduidelijk welk deel van de huurstijging bij liberalisatie meetelt in de huursom. Wij gaan er van uit dat alleen het deel tot aan de liberalisatiegrens (710 euro) meetelt, aangezien de huursombenadering alleen betrekking heeft op het gereguleerde deel van het woningbezit.

Onduidelijk is ook in hoeverre woningverbetering c.q. verduurzamingsmaatregelen bij mutatie meetellen in de huursombenadering. In de huursombenadering, zoals die ook in het verleden gold, wordt de huurverhoging als gevolg van woningverbetering niet meegenomen. Dat is ook zo verwoord in het Sociaal Huurakkoord. Echter, de huurverhoging bij mutatie wordt in principe wel volledig meegenomen in de huursom, terwijl juist op dat moment corporaties investeren in verbetering of verduurzaming van de woning. Het zou onterecht zijn dat dit deel van de huurverhoging wordt meegenomen in de huursombenadering.
Wanneer dit wel zou worden meegenomen, zal dit als effect hebben dat de gewenste verduurzaming van de woningvoorraad een verdere vertraging ondervindt, naast de al eerder door ons aangegeven nadelige effecten van de introductie van de passendheidstoets.

Het Sociaal Huurakkoord pleit ervoor dat voor commerciële en particuliere verhuurders – voor het gereguleerde deel van hun bezit – een soortgelijk huurprijskader van toepassing wordt als voor sociale verhuurders. Zoals eerder gesteld mag er, in onze optiek, geen verschil bestaan in de effecten op de betaalbaarheid voor huurders van corporaties en van andere verhuurders.
Ongelijke behandeling kan juist leiden tot een extra vraag naar woningen bij corporaties. Een deel van de praktische uitvoeringsbezwaren zou kunnen worden opgelost door een mogelijke vrijstelling voor kleine(re) verhuurders.

Het niet in de wet opnemen van een absolute gestaffelde maximale huurverhoging en de daarbij behorende staffelgrens, is in onze ogen begrijpelijk en in lijn met de geest van het Sociaal Huurakkoord waarbij op lokaal niveau afspraken hierover worden gemaakt. Dit is reden temeer om geen uitzondering te maken voor particuliere verhuurders.

Aangezien de harmonisatie onderdeel uitmaakt van de huursom, zal bij het moment van huurprijsaanpassing voor zittende huurders (veelal in april) een schatting gemaakt worden van de huuropbrengst die in de resterende periode tot 30 juni via harmonisatie wordt behaald. Dit kan leiden tot een mogelijke onderschrijding c.q. overschrijding van de huursom op corporatieniveau. Het is van belang dit te onderkennen en de toepassing van de huursombenadering met een zekere risicomarge te monitoren.

Tijdelijke huur
Zoals gesteld kunnen wij ons over het geheel genomen goed vinden in de voorstellen rondom tijdelijke huur. Wel hebben wij al in een eerder stadium aangegeven dat bij de invulling van 'grote gezinnen' de grens van 8 personen te hoog ligt. De vraag is of er bij deze grens op lokaal niveau nog een relevante doelgroep resteert.

5-jaarlijkse inkomenstoets
De in de concept wet opgenomen 5-jaarlijkse inkomenstoets sluit in beginsel aan bij de algemene wens om een breder instrumentarium beschikbaar te hebben om op lokaal en regionaal niveau tot een betere afstemming te komen tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Zeker in overdrukgebieden is het verbeteren van doorstroming c.q. het verminderen van scheefwonen van belang.

Zoals eerder gememoreerd preludeert het voorstel van een 5-jaarlijkse inkomenstoets op de uitkomsten van het nu lopende gezamenlijke onderzoek van Aedes en de Woonbond naar passend wonen. Hoewel wij de motivatie van deze inkomenstoets onderschrijven, hebben wij bij de huidige vormgeving wel de nodige vragen:

- Zo lijkt er een onevenwichtigheid te zijn in de termijnen waarop de verhuurder (eens in de 5 jaar) en waarop de huurder (jaarlijks) het inkomen van belang kan laten zijn bij het bepalen van het maximale huurverhogingspercentage. De termijn van 5 jaar lijkt in dit kader (i.e. bevorderen doorstroming) dan ook een te lange termijn waarop dit kan worden getoetst.
- De bezwaarprocedures die huurders jaarlijks (gedurende 5 jaar) zullen starten over de inkomenstoets leveren extra administratieve lasten op voor betrokken huurders en verhuurders.

- Daarnaast is in onze ogen onvoldoende gemotiveerd waarom gepensioneerden uitgesloten worden van deze inkomenstoets. In toenemende mate huren oudere (en dus ook gepensioneerde) alleenstaanden sociale huurwoningen.
  Daaronder zijn ook veel eengezinswoningen die ook door de bewoners niet altijd meer als passend worden ervaren.
- De mogelijke extra huurinkomsten als gevolg van de inzet van een 5-jaarlijkse inkomenstoets worden meegeteld in de huursom, tenzij expliciet lokaal prestatieafspraken zijn gemaakt om deze middelen te investeren. In de praktijk zal het lastig zijn hierover concrete afspraken vast te leggen, omdat niet op voorhand te bepalen is hoeveel huishoudens het betreft.

Overigens zouden we graag de rekensommen die opgevoerd worden in de paragraaf financiële gevolgen voor huurders en verhuurders nader onderbouwd zien, omdat wij hier andere beelden bij hebben. Daarbij is het van belang dat u ook aangeeft dat, en in welke mate qua financiën, de huurtoeslag als instrument van belang blijft voor de betaalbaarheid van het wonen.

Tot slot
We beseffen dat het wetgevingstraject voor de introductie van de huursombenadering, tijdelijke huur en een 5-jaarlijkse inkomenstoets heel veel werk en de nodige tijd vergt om ook op het gewenste moment in werking te kunnen gaan en bepleiten desondanks dat de wet ruim voor de nieuwe huuraanzeggingsperiode in 2016 in werking zal treden.

We zijn positief over het feit dat de concept wet beantwoordt aan zowel de geest van het Sociaal Huurakkoord als de wens van meerdere corporaties om een breder instrumentarium beschikbaar te hebben voor lokaal maatwerk rondom de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. We gaan er bovendien van uit dat u de uitkomsten van het onderzoek naar passend wonen dat Aedes en Woonbond momenteel laten uitvoeren, zult meenemen en wegen bij de verdere gang van dit wetsvoorstel.

Op onderdelen vinden we dat de wet verder kan worden verbeterd, zowel in haar uitgangspunten als in haar uitwerking. Wij zijn graag bereid om daarbij onze bijdrage te leveren.

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

ir. M.A.E. Calon
voorzitter